أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الأردني

أحمد علي العويدي*

ملخص

الأصل إنّ الوكالة تنتهي بوفاة الموكل أو الوكيل أو بخروجهما عن الأهلية، إلا أن المشرع الأردنـــي قـــد أورد أحكاما مختلفة تقضي في بعض الحالات بعدم انتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو الموكل أو بخروجهما عن الأهلية إذا تعلق بالوكالة حق (الوكالة غير القابلة للعزل).

لقد تناولت في هذا البحث، أثر وفاة أو فقدان أهلية الموكل أو الوكيل، على الوكالة غير القابلة للعزل، وتبين بأن هذه الأحكام تختلف وتتباين بتباين التشريعات، فهنالك اختلاف بين ما ورد في القانون المدني الأردني عن ما ورد في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته، وكذلك تختلف باختلاف ما إذا كان المتوفى أو فاقد الأهلية هو الموكل أو الوكيل، وتختلف أيضا هذه الأحكام بإختلاف ما إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو حق للوكيل، وإن المشرع قد اسبغ حماية في حال أن تعلق بالوكالة حق للغير أكثر منها في حال أن تعلق بالوكالـــة حق للوكيل دون أن يكون هنالك مبرر لهذا التفريق، وبالتالي فإن الضرورة تقتضي تعديل العديـــد مـــن النـــصوص القانونية.

الكلمات الدالة: فقدان الأهلية، الوكالة، القابلة للعزل.

The Effect of Death or Loss of Eligibility on the Irrevocable Agency in Jordanian Law

Ahmad Ali Al-Owaidi

Abstract

As a general rule, an agency would end by the death of the agent or the principal or the loss of eligibility of both parties. However, the Jordanian legislature provides certain provisions where the agency would not end if it relates to a right even if both parties died or had lost their eligibility. This research examines the effect of death and loss of eligibility on the irrevocable agency, which clarifies the diversity in various Jordanian laws in their provisions, where there are differences between the Jordanian Civil Code and the Ammended Immovable Property Law No. 51 of 1958. This might differ in whether the dead party is the agent or the principal, or whether if there is a right related to the agency for a third party or for the agent.

The Legislature, however, gives better protection if the right is related to a third party rather than if it is related to the agent himself, and in consequence, their shall be amendments for various provisions.

Keywords: Loss of Eligibility, Irrevocable Agency.

* كلية الحقوق، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

تاريخ تقديم البحث: 2007/8/30. تاريخ قبول البحث: 2008/3/19.

مقدمة

نظم المشروع الأردني عقد الوكالة في المواد (833-867) من القانون المدني الأردني، كما وردت بعض الأحكام المتعلقة بالوكالة في تشريعات أخرى، مثل قانون التجارة رقم (12) لسنه 1966 في المواد (80-98)، وفي القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنه 1958 (المادة 11).

وعرف المشرع الأردني عقد الوكالة في المادة(833) من القانون المدني بما يلي:(الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم).

ويعتبر عقد الوكالة من العقود غير اللازمة بطبيعته، حيث يجوز لأحد العاقدين أن يرجع فيه دون توقف على إرادة العاقد الأخر، إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل[1]، وقد نص المشرع الأردني في المادة (863) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد الا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل، فأنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه).

وتنص المادة (865) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (للوكيل أن يقيل نفسه من الوكالة التى لا يتعلق بها حق الغير وعليه أن يعلن موكله وأن يتابع القيام بالأعمال التى بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل).

وعليه فإن للموكل أو للوكيل التحلل من عقد الوكالة بالإرادة المنفردة، إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير، أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فأنه ليس للموكل عزل الوكيل أو تقييد الوكالة إلا بموافقة الغير الذي تعلق حقه بالوكالة أو الوكيل نفسه إذا صدرت الوكالة لصالحه، ومن باب أولى لا يجوز عزل الوكيل إذا كانت الوكالة في صالح كل من الوكيل والغير[2]، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي[3]: (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فأنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه عملا بأحكام المادة (863) من القانون المدني) وإذا عزل الموكل الوكيل أو قيد الوكالة دون رضا الوكيل أو الغير كان هذا العزل غير نافذ [4]، ويحق للغير أو الوكيل رفع دعوى لإبطال العزل أو التقييد الذي تم دون موافقته [5]، وقد قضت محكمه التمييز الأردنية بما يلي[6]:(....من حق الوكيل الذي صدرت الوكالة لمصلحته وعزله الموكل بموجب الإخطار العدلي الموجه من قبله ان يقيم دعوى لإبطال تصرف الموكل بعزله لأن العزل قد تم دون موافقته).

مما تقدم تبين لنا بأن الوكالة قد تكون قابلة أو غير قابلة للعزل وقد عرف جانب من الفقه[7] الوكالة غير القابلة للعزل بقوله:(الوكالة غير القابلة للعزل هي الوكالة التى يتعلق بها حق الغير أو الصادرة لصالح الوكيل والتى لا يستطيع الموكل فيها عزل وكيله بإرادته المنفردة ولا للوكيل أعتزالها إلا بموافقة من صدرت لصالحه أو إذا كانت هناك اسباب جدية تبرر تنازله عنها).

يستدل من ذلك انه لكي تكون الوكالة غير قابلة للعزل يقتضي توافر أحد الشرطين التاليين:

1 - إما أن تكون الوكالة منعقده لمصلحة الوكيل 2- أو أن تكون لمصلحة شخص آخر[8].

إذا كانت الوكالة غير القابلة للعزل لا تنتهي بالإرادة المنفردة للموكل، ولا يستطيع الوكيل اعتزالها إذا تعلق بها حق للغير إلا بموافقة من صدرت لصالحه فهل تتأثر بوفاة الموكل أو الوكيل أو بفقدان أياً منهم الأهلية هذا ما سوف أحاول الأجابة عليه في هذا البحث.

تنص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة (862) على ما يلي:(تنتهي الوكالة:

3- بوفاه الموكل أو خروجه عن الأهلية الا اذا تعلق بالوكالة حق الغير.

4- بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل).

وتنص المادة 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته على ما يلي: (الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة).

وقد كان نص المادة 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة1958 قبل التعديل على النحو التالي: (الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وكذلك الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً واجبة التنفيذ خلال مدة خمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون سواء اعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام معاملة البيع أو الفراغ لأسم المشتري ولا يدخل في حساب الخمس سنوات أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه).

إن أبرز ما تضمنه تعديل نص المادة 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة 1958 ما يلي:

أ- تخفيض مدة الخمس سنوات التي تنفذ خلالها الوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير أو الوكيل بها لتصبح سنة واحدة، وفيما يتعلق بالوكالات المنظمة قبل نفاذ التعديل فقد نص المشرع في الفقرة (ح) من ذات المادة على اعتبارها سارية المفعول بالنسبة لأحكامها ومددها حتى تاريخ انتهاء آجالها[9].

ب- حذف عبارة "ولا يدخل في حساب الخمس سنوات أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه".

بعد استعراض نصوص المواد (862) من القانون المدني الأردني والمادة 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته يتبين لنا أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل وفي البداية لا بد من أبراز الملاحظتين التاليتين:

أولاً : إن نص المادتين (862، 863) من القانون المدني الأردني يطبق على الأموال المنقولة وغير المنقولة، بينما يطبق نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته على الأموال غير المنقولة فقط، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في حكم لها بما يلي[10] : (.... ان مؤدّى هذه الوكالة ومضمونها يتعلق بأموال منقولة يجعلها وفقا لنص المادة (863) من القانون المدني غير قابلة للعزل، ولا ينطبق على هذه الوكالة حكم المادة (11) من القانون رقم (51) لسنة 1958المتعلق بالأموال غير المنقولة ما دام أنها لا تتعلق بأموال غير منقولة إضافة إلى أن نص المادة (863) المشار إليه هو نص عام وقابل للتطبيق على الأموال المنقولة وغير المنقولة).

ثانيا : ميز المشرع الأردني بين أثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية، وأثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل.

وسوف أتناول أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة، ثم بعد ذلك أتناول أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غيرالمنقولة وذلك في مبحثين متتاليين على النحو التالي:

- **المبحث الأول:** أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة.
- **المبحث الثاني:** أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة.

المبحث الأول

أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة

الأموال المنقولة: هي كل شيء ليس له مستقر ثابت في الأرض بحيث يمكن نقله من مكان لآخر دون أن يلحقه تلف أو تغيير في الصورة أو الشكل. [11]

تبين المادة (862) من القانون المدني الأردني أثر الوفاة او فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل، ويختلف هذا الأثر بإختلاف ما إذا كان المتوفى أو فاقد الأهلية هو الموكل أو الوكيل، وهذا يتطلب أن نفرد مطلبا لكل منهما على النحو التالي:

المطلب الأول: أثر وفاة الموكل او فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة.

المطلب الثاني: أثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة.

المطلب الأول

أثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة

تقضي الفقرة الثالثة من المادة (862) من القانون المدني الأردني بانتهاء الوكالة بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير، ومن هذا النص يتبين بأن الأصل هو انتهاء الوكالة في حالة وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية، إلا أن هذا الأصل يرد عليه استثناء وهو في حال أن تعلق بالوكالة حق للغير، كما في الوكالة المعطاة لشخص لبيع أموال منقولة عائدة للمدين بغية تسديد ثمنها للدائن فهذه الوكالة هي في مصلحة الغير (الدائن)، ففي هذه الحالة لا تنتهي الوكالة غير القابلة للعزل بالرغم من وفاة الموكل، أو خروجه عن الأهلية.

لقد ميز المشرع الأردني في النص مدار البحث بين ما إذا كانت الوكالة قد تعلق بها حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل، فنص على الحالة الأولى واعتبرها سبب لا يجيز انهاء الوكالة بالرغم من وفاة الموكل، ولم ينص على الحالة الثانية أي إذا كانت الوكالة قد صدرت لصالح الوكيل، وبذلك فان الوكالة غير القابلة للعزل تنتهي بوفاة الموكل اذا كانت قد صدرت لصالح الوكيل، وفي هذا الصدد فإنني أقترح على المشرع الأردني تعديل الفقرة الثالثة من المادة (862) من القانون المدني الأردني ليشمل حالة صدور الوكالة لصالح الوكيل بحيث لا تنتهي الوكالة بوفاة الموكل اذ كانت قد صدرت لصالح الوكيل وذلك استناداً الى الحجج التالية:

(1) إتحاد العلة في الحالتين، أي حالة إذا تعلق بالوكالة حق للغير، أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل، وهو أن إنتهاء الوكالة بموت الموكل يفوت على الوكيل أو الغير المصلحة في استيفاء حقه، وبالتالي فإن الأمر يقتضي عدم إنتهاء الوكالة بوفاة الموكل سواء تعلق بها حق للغير أو حق للوكيل.

(2) لم يميز المشرع الأردني في المادة (863) بين ما إذا تعلق بالوكالة حق للوكيل أو حق للغير حيث لم يجز في الحالتين للموكل عزل الوكيل، إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل إلا بموافقة من صدرت لصالحة، فإذا كان الموكل وهو على قيد الحياة لا يستطيع عزل الوكيل إذا كانت الوكالة قد صدرت لصالحه، فلماذا يسقط هذا القيد بعد وفاته، وهل يمكن ان يكون الورثة في مركز قانوني أفضل مما كان فيه الموكل.

(3) لقد ذهبت بعض التشريعات الى عدم التمييز بين ما اذا تعلق بالوكالة حق للغير أو حق للوكيل في حالة موت الموكل أو فقدانه الأهلية، لا بل إنها تقدم مصلحة الوكيل على مصلحة الغير فتنص المادة (818) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على ما يلي: (إن موت الموكل أو تبدل حالته يسقط وكالة الوكيل الأصيل ووكالة وكيله فيما خلا الحالتين الآتيتين:

أولا: متى كانت الوكالة معطاة في مصلحة الوكيل أو مصلحة شخص ثالث

وتنص المادة (938) من قانون الإلتزامات والعقود المغربي على ما يلي (موت الموكل أو حدوث تغيير في حالته ينهي وكالة الوكيل الأصلي ووكالة نائبه ، ولا يسري هذا الحكم.

أولا: إذا كانت الوكالة قد أعطيت في مصلحة الوكيل أو في مصلحة الغير

المطلب الثاني

أثر وفاة الوكيل أو فقدانه الاهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال المنقولة

تقضي الفقرة الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني بإنتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعلية أن يخطر الموكل بالوفاة، وأن يتخذ من التدابير ما تقتضية الحال لمصلحة الموكل.

يرى جانب من الفقه[12] بأن وفاة الوكيل تنهي الوكالة التى استمدها من موكله، فلا تنتقل هذه الوكالة للورثة نظرا للأعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد الوكالة، ولأن الوكالة لا تشكل حقا للورثة وإنما سلطة يمارسها الوكيل.

وفي هذا الصدد فإنني اقول إذا كان الرأي السابق ينطبق على الوكالة العادية التى لا يتعلق بها أي حق فإن الأمر يختلف إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو للوكيل، وبالتالي فان الأمر يتطلب إن لا تهدر الحقوق، وأن يحصل كل ذي حق على حقه، لذلك أقترح على المشرع الأردني أن يتدخل لتعديل نص الفقرة الرابعة من المادة (862) بحيث لا تنتهي الوكالة بوفاة الوكيل أو بفقدانه الأهلية إذا تعلق بها حق للوكيل أو حق للغير، بالتالي يتم الحفاظ على حق الغير، وحق الورثة، ويمكن تحقيق ذلك على نحو التالي:

أولا: في حالة وفاة الوكيل

أ – إذا تعلق بالوكالة حق للغير وجب على الورثة – ورثة الوكيل – أو وصيهم أعلام ذلك للغير، وأن يتم نقل الحق الى ذلك الغير، لاسيما وأن القانون الأردني فيه تطبيق مشابه وذلك إذا كانت الوكالة واردة علـــى أموال غير منقولة حيث تنص الفقرة "ب" من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958 على ما يلي: (الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص

بموجب قوانين خاصة والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة).

ب -إذا كانت الوكالة معطاة في مصلحة الوكيل، فإن الأمر يقتضي أن يتدخل المشرع بالنص على حماية هذه المصلحة وأن ينتقل الحق الى أصحابه وهم الخلف العام، لا أن تنتهي الوكالة، وهنا لا بد من الاشارة الى أنه بالرغم من أن المشرع الأردني يفرق بين الوكالة العادية والوكالة غير القابلة للعزل كما ورد في نص المادة (863) من القانون المدني الأردني التي تنص على ما يلي: (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه) إلا أنه لم يفرق في حالة وفاة الوكيل بين الوكالة العادية والوكالة غير القابلة للعزل، وهذا بتقديري لا يستقيم مع التفريق السابق.

ثانيا: حالة فقدان الوكيل الأهلية

أ - إذا تعلق بالوكالة حق للغير، أقترح في هذه الحالة بأن يقوم الممثل القانوني للوكيل بإعلام الغير بفقدان الوكيل الأهلية وان يتم نقل الحق الى ذلك الغير.

ب -إذا كانت الوكالة معطاة لمصلحة الوكيل فإن على ممثله القانوني أن يقوم باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لحفظ حق الوكيل، وإذا اقتضى الأمر نقل ملكية الشئ للوكيل.

المبحث الثاني

أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة

يختلف الأمر في الأموال غير المنقولة عن الأموال المنقولة ؛إذ أن ما ورد في المادتين (862،863) من القانون المدني الأردني بخصوص الوكالة يطبق على الأموال المنقولة والأموال غير المنقولة إلا أن ما ورد في المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته يطبق على الأموال غير المنقولة فقط.

ولبيان أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة ،فإن المشرع قد ميز بين أثر وفاة الموكل، أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل، وأثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل، وسوف أتناول ذلك في مطلبين متتاليين على النحو التالي:

المطلب الأول: اثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة.

المطلب الثاني: أثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقوله.

المطلب الأول

أثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غيرالقابلة للعزل في الأموال غير المنقولة

تنص الفقرة الثالثة من المادة(862) من القانون المدني الأردني على انتهاء الوكالة بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير، وتقضي الفقرة "ب" من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 على ما يلي: (الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل، ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها، والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة)

يتبين مما تقدم أن وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية لا ينهي الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة إذا تعلق بها حق الغير كقبض الثمن، وتكون واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل في خلال سنة من تاريخ تنظيمها. وقد حصر المشرع الأردني إجراء جميع التصرفات في الأماكن التي تمت فيها التسوية في دائرة التسجيل، وبغير ذلك يكون التصرف باطلاً[13]، وجريمة يعاقب مرتكبها بغرامة لا تتجاوز الخمسة دنانير حيث تنص الفقره الثالثة من المادة (16)من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنه 1952 على ما يلي: (في الأماكن التى تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والقسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل وكل من كان فريقا في معاملة اجريت خلافا لما ذكر يكون عرضة بعد الإدانة من قبل المحكمة التى تنظر في القضية لدفع غرامة لا تتجاوز خمسة دنانير).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي[14]: (يستفاد من الفقره الثالثة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنه 1952 أن المشرع حصر عمليتي إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي وإصدار سندات التسجيل في دوائر تسجيل الأراضي واعتبر اي تصرف في الأراضي خارج دوائر التسجيل تصرفاً باطلاً وجريمة يعاقب مرتكبها بغرامة لا تتجاوز الخمسة دنانير، أجاز المشرع التوكيل بالتصرف بالأراضي بموجب وكالات منظمة أو مصدقة من كاتب العدل، أو القنصل المفوض بالقيام بوظائف الكاتب العدل شريطة ان تنفذ الوكالة بالتصرف بالأرض موضوع الوكالة خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، والزم المشرع دوائر تسجيل الاراضي العمل بتلك الوكالات ما لم يمر على تنظيمها او تصديقها خمس سنوات ما لم يرد في الوكالة نص على مدة اقل.

ألزم المشرع دوائر التسجيل والمحاكم تنفيذ الوكالة المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن في جميع الأحوال اذا لم يمر على تنظيمها أو تصديقها خمس سنوات سواء أعزل الموكل

الوكيل أم توفي أحدهما، واستثناءً من القاعدة القانونية التي تخول الموكل الحق بعزل وكيله متى أراد سلب المشرع الموكل هذا الحق إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو إذا كانت قد صدرت لصالح الوكيل.

إذا كانت الوكالة المعطاه من مالكة الشقة موضوع الدعوى الى المدعي، وهي وكالة غير قابلة للعزل بالمعنى المقصود في المادة (863) من القانون المدني، وهي وكالة صحيحة وقابلة للتنفيذ تطبيقيا لأحكام المادة(11) من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، إلا أنه ليس من شأن هذه الوكالة نقل ملكية القطعه موضوع الدعوى إلا في حالة تنفيذها وتسجيل نقل الملكية في السجل العقاري لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة وخلال خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة، لان نقل الملكيــة فــي الأراضي التى تمت فيها التسوية لا يجوز قانونياً إلا بتسجيل عقود البيع في دوائر تسجيل الاراضي).

وبخصوص مدة السنة المنوه عنها في الفقره "ب" من المادة "11" من القانون المعدل للاحكــام المتعلقــة بالأموال غير المنقولة لسنة 1958 وتعديلاته، والتي يجب تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل خلالها فان تساؤلات يمكــن أن تثار بخصوصها، فهل يجوز الاتفاق على تعديل هذه المدة، وهل تخضع هذه المــدة الــى الوقــف والانقطاع، وكذلك ما هو الحكم في حال عدم تنفيذ الوكالة خلال مدة سنة من تاريخ تنظيمها؟

وبخصوص مدى جواز الاتفاق على تعديل مدة السنة فإنني أرى بأنه يجوز الاتفاق على تقصير هذه المدة ولا يجوز الاتفاق على إطالتها حيث تنص الفقرة "د" من المادة "11" من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لسنه 1958وتعديلاته على ما يلي: (إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها لأقل من سنة فيعمل بهذا النص) وبمفهوم المخالفة لهذا النص فإنه لا يجوز الاتفاق على إطالة المدة التي تنفذ فيها الوكالة.

وفيما يتعلق بمدى خضوع مدة السنة للوقف والانقطاع، فإن الإجابة على هذا التساؤل تتوقف على تحديد ما إذا كانت المدة مدار البحث هي مدة تقادم او موعد سقوط، فإذا كانت مدة تقادم فهي تخضع للوقف والانقطاع وإذا كانت موعد سقوط فإن مواعيد السقوط لا تقبل الوقف والانقطاع[15].

لقد وضع الفقه[16] ضوابط لمعرفة ما إذا كانت المدة مدة تقادم أو ميعاد سقوط وأبرز هذه الضوابط هي:

(1) إن ميعاد السقوط غالباً ما يكون قصير على خلاف ميعاد التقادم.

(2) إذا كان الغرض من المدة حماية الأوضاع المستقرة فهو ميعاد تقادم، أما إذا كان الغرض من المدة هو تحديد الوقت الذي يجب خلاله استعمال الرخصة أو الحق فهو ميعاد سقوط.

وبتطبيق المعيار الثاني على مدة السنة التي يجب تنفيذ الوكالة التى يتعلق بها حق الغير إذا كان موضوعها أموال غير منقولة يمكن القول بانها ميعاد سقوط وبالتالي فهي لا تخضع للوقف والانقطاع.

وقد قضت محكمة التمييز الاردنية بهيئتها العامة بما يلي[17]: (يستفاد من أحكام المادة 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة ان الوكالات التى ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في المادة 11/أ من القانون رقم 58/51 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة والمتضمنة بيــع وفــراغ

الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها او تصديقها وان مدة الخمس سنوات ليست مدة تقادم وإنما هي مدة صلاحية استعمال الوكالة بحيث لا يستطيع الوكيل ممارسة هذه الصلاحية بانقضاء خمس سنوات من تاريخ صدورها وتنتهي الوكالة بانقضاء اجلها المحدد عملاً بالمادة 2/862 من القانون المدني، ولا يطبق بشان هذه المدة الاحكام المتعلقة بوقف التقادم وانقطاعة المنصوص عليها بالمادة 457 من القانون المدني .....) [18].

وأشير في هذا الصدد الى أن المشرع الأردني قد ضمّن تعديل قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة إلغاء ما ورد بعجز الفقرة (ب) من المادة (11) من القانون المعدل للإحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة 1958 وتعديلاته والذي كان يقضي بما يلي: (.... ولا يدخل في حساب الخمس سنوات أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه). وبالتالي فان التأخير الذي يقع في معاملة البيع وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه يدخل في حساب المدة التي أصبحت سنة واحدة بعد التعديل.

إن هذا التعديل بحذف النص مدار البحث أمر منتقد، إذ لا يعقل أن يتحمل الغير الذي تعلق حقه بالوكالة أو الوكيل الذي نظمت الوكالة لصالحه التأخير الناتج عن دائرة تسجيل الأراضي والمساحة، وبالتالي فأنني أقترح على المشرع الأردني إعادة النص المحذوف وعدم حساب آية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه.

وبخصوص التساؤل الثالث حول الحكم في حال مرور سنة دون تنفيذ الوكالة فإن الفقرة "ب" من المادة "11" من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة 1958 وتعديلاته تقضي بوجوب تنفيذ الوكالة لدى دوائر التسجيل في خلال سنة وإذا لم تنفذ خلال سنة تعتبر ملغاة وذلك استناداً لنص المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) وتعديلاته والتي تنص على ما يلي: (..... تعمل بها مديريات تسجيل الأراضي خلال سنة من تاريخ تنظيمها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك المديريات خلال المدة المذكورة)، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي [19]: (يستفاد من الفقره الثالثة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، ان المشرع حصر عمليتي إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي وإصدار سندات التسجيل في دوائر تسجيل الأراضي، واعتبر أي تصرف في الأراضي خارج دوائر التسجيل تصرفا باطلا وجريمة يعاقب مرتكبها بغرامة لا تتجاوز الخمسة دنانير.

- أجاز المشرع التوكيل بالتصرف بالأراضي بموجب وكالات منظمة أو مصدقة من الكاتب العدل أو القنصل المفوض بالقيام بوظائف الكاتب العدل شريطة أن تنفذ الوكالة بالتصرف في الأرض موضوع الوكالة خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، والزم المشرع دوائر تسجيل الأراضي العمل بتلك الوكالات ما لم يمرعلى تنظيمها أو تصديقها خمس سنوات، ما لم يرد في الوكالة نص على مدة أقل.

- ألزم المشرع دوائر التسجيل والمحاكم تنفيذ الوكالة المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة المتعلق بها حق الغير كقبض الثمن في جميع الأحوال إذا لم يمر على تنظيمها أو تصديقها خمس سنوات سواء أعزل الموكل الوكيل أو توفي احدهما، واستثناءً من القاعدة القانونية التي تخول الموكل الحق بعزل وكيله متى أراد، سلب المشرع الموكل هذا الحق اذا تعلق بالوكالة حق للغير أو اذا كانت الوكالة قد صدرت لصالح الوكيل.

- إذا كانت الوكالة المعطاة من مالكة الشقة موضوع الدعوى إلى المدعي، هي وكالة غير قابلـة للعـزل بالمعنى المقصود في المادة (863) من القانون المدني. وهي وكالة صحيحة وقابلة للتنفيذ تطبيقا لأحكام المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنه 1958 إلا أنه ليس من شأن هذه الوكالة نقل ملكية القطعة موضوع الدعوى إلا في حالة تنفيذها وتسجيل نقل الملكية فـي السجل العقاري لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة وخلال خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة، لأن نقل الملكية في الأراضي التي تمت فيها التسوية لا يجوز قانونيا إلا بتسجيل عقود البيع في دوائر تسجيل الأراضي.

- إذا كانت الوكالة التي وقعتها المالكة للمميز ضده للتصرف في قطعة الأرض موضوع الدعوى لم تنفذ ولم تنتقل ملكية الأرض من اسم المالكة إلى الغير، وباعت المالكة الشقة بواسطة وكيل آخر الى مشتر حسن النية هو المميز، ونظم بهذا البيع عقد رسمي وقع أمام الموظف المختص في دائرة الأراضي وسجل في سجلاتها، حسب أحكام القانون، فإن عقد البيع هذا عقد صحيح بين مالك لم يفتقد ملكيته للأرض وبين مشتر حسن النية، محله شقة خلت صحيفتها في السجل العقاري من أي قيد يحول دون العقد وتسجيله).

- وهنا يثور تسأول آخر يتعلق بحق الغير الذي دفع الثمن وأصبح أمام وكالة لا يمكن تنفيذها لمرور أكثر من سنة على تاريخ تنظيمها وفي هذا الصدد فإنني أرى بأن الغير يستطيع الرجوع على الموكل، أو على تركة الموكل في حال وفاة الموكل لا ستراد ما دفعه وذلك استناداً لنص المادة (297) من القانون المدني الاردني التى تنص على ما يلي: (يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لدين لم يستحق سببه او لدين زال سببه بعد أن تحقق).

وفيما يتعلق بحالة وفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل وكانت قد تعلقت بأموال غير منقولة فإن المشرع لم يتناولها في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وهنا فإن الأمر يقتضي الرجوع لنص الفقره (3) من المادة (862) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أن الوكالة تنتهي بوفاه الموكل او بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير واستناداً لهذا النص فان الوكالة تنتهي بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إذا كانت الوكالة لمصلحة الوكيل إذ أن الاستثناء الذي ورد بالنص والذي يقضي بأن الوكالة لا تنتهي بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية هو فقط في حالة ان تعلق بالوكالة حق للغير.

إن ما تقدم أمر يحتاج إلى تدخل المشرع وبأسرع ما يمكن لتعديل القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958وتعديلاته لاستثناء حالة وفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية اذا صـــدرت الوكالة لصالح الوكيل، بحيث لا تنتهي الوكالة بهذه الحالة، وهنا أشير الى انه من الملاحظ في الفترة السابقة، ولاسيما في السنوات الأربع الأخيرة قد زادت الوكالات الصادره لصالح الوكيل والمتعلقة بالأموال غير المنقولة، وتأتي هذه الزيادة نتيجة النشاط الكبير في القطاع العقاري في المملكة الأردنية الهاشمية حيث ارتفعت البيوع العقارية وقد رافق ذلك ازدياد في الوكالات الصادرة لصالح الوكيل[20].

إن تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل الصادرة لصالح الوكيل والتى ترد على أموال غير منقولة ناجم عن عدة أسباب يمكن إبراز أهمها بالآتي:

(1) قد يقصد الموكل والوكيل تجنب دفع الرسوم المفروضة على كل منهما لدائرة تسجيل الأراضي بالاستناد لنص الفقرة الثالثة من المادة (3) من قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم(26) لسنه 1958 وتعديلاته والتى تنص على ما يلي: (تستوفي دوائر تسجيل الأراضي الرسوم المبينة في الجدول الملحق بهذا القانون عن معاملات تسجيل الأراضي التي تجريها الدوائر المذكورة وتحسب هذه الرسوم بالنسبة الى قيمة المال غير المنقول إلا اذا كان المطلوب تسجيله وقفا ذرياً فيستوفى عنه رسما خاصا مبيناً في الجدول الملحق ...).

وتنص المادة الثالثة من قانون ضريبة بيع العقار المؤقت رقم (21) لسنة 1974على ما يلي:

(عند بيع أي عقار تستوفى دوائر تسجيل الأراضي من البائع أو الواهب ضريبة قدرها 4% (أربعة بالمائة) من المبلغ الذي يستوفى رسم التسجيل على أساسة).

وهنا لا بد من الإشارة إلى إنه ليس بالضرورة أن يكون تجنب دفع الرسوم المفروضة هو بقصد التهرب من دفع الرسوم بل قد لا يتوفر لدى الوكيل المبلغ المالي اللازم للرسوم، وإنه قد يخشى فقدان الصفقة المتمثلة باتمام عقد بيع المال غير المنقول فيبرم بخصوصه وكالة غير قابلة للعزل وانه في حال ان توفر لديه المبلغ اللازم يقوم بدفع رسوم التسجيل ونقل ملكية العقار وقد نص المشرع على وجوب تسجيل الوكالة لدى دائرة تـــسجيل الأراضي والمساحة مقابل رسم نسبته (16) بالألف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به وتوضـــع إشارة بهذا الخصوص على صحفية السجل العقاري العائدة لذلك المال وذلك بالاستناد لنص المادة (11/و/1) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وقد بين المشرع بأنه يتم حسم هذا الرسم من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار.

(2) قد يكون القصد من الوكالة غير القابلة للعزل تجنب السير في إجراءات البيع التي قد تحتاج لوقت ربما لا تسمح به ظروف الأطراف[21]، فقد يضطر أحدهم للسفر ولا يتمكن من استكمال إجراءات البيع أمام دائرة تسجيل الأراضي التي قد تتطلب مراجعة وزارة المالية أو ضريبة الدخل أو ضريبة المسقفات أو البلديات أو أمانه عمان فيكون من الأسرع تنظيم وكالة غير قابلة للعزل لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير.

(3) قد يتم إبرام الوكالة غير القابلة للعزل كون الموكل ممنوع من التصرف في الأموال التي وردت عليها الوكالة.

(4) قد يتم تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل من أجل تجنب الشفعة[22] أو الأولوية[23] أو الأفضلية [24].

وبالرغم من المبررات السابقة لتنظيم الوكالات غير القابلة للعزل، إلا أنني أرى بأن الأمر لا يخلو من بعض الجوانب السلبية والتي يمكن إبراز أهمها على النحو التالي:

(1) إذا لم تسجل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي والمساحة فإن الموكل قد يتصرف في العقار وقد يتم ايقاع حجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، وذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة (11/و/2) من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم(51) لسنه 1958 والتي تنص على ما يلي (لا يجوزللموكل أو الغير إجراء اي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار اليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة).

(2) إذا مضت مدة سنة دون تنفيذ الوكالة لدى دائرة تسجيل الأراضي والمساحة اي ابرام عقد البيع العقاري فان الوكالة تعتبر ملغاة وذلك بالاستناد لنص الفقره (أ) من المادة (11) من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، بل أنه قد يتم الاتفاق على تحديد مدة العمل بالوكالة لأقل من سنة فيعمل بالاتفاق استنادا لأحكام الفقرة (د) من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وعليه تعتبر الوكالة ملغاه ولا يمكن تنفيذها إذا انقضت المدة المتفق عليها ولو كانت أقل من سنة.

(3) يمكن أن تكون الوكالة غير القابلة للعزل وسيلة لتهريب أموال الوكيل من التنفيذ عليها من قبل الدائنين فيعمد المشتري الى عدم ابرام عقد البيع العقاري لدى دائرة تسجيل الأراضي والمساحة حتى لا تظهر ملكية العقار باسمه في مسعى منه للحيلولة دون التنفيذ على العقار.

وبخصوص فقدان الموكل للأهلية فإن المشرع لم يتناول في المادة (11/ب) من القانون المعدل للإحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته حالة فقدان (خروج) الموكل عن الأهلية مما يقتضي الرجوع لنص الفقرة الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني والتي تقضي بانتهاء الوكالة بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير، وبذلك فإن الوكالة تنتهي إذا تعلق بها حق للوكيل وفي هذا الصدد فإنني اقترح على المشرع الأردني أجراء التعديل اللازم بحيث لا تنتهي الوكالة بوفاة الموكل او بخروجه عن الاهلية إذا تعلق بها حق للوكيل.

المطلب الثاني

اثر وفاة الوكيل او فقدانه الاهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة

تنص الفقرة (ب) من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم 51 لسنه 1958 على ما يلي: (الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة والمتـضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحـد الورثة).

وتنص الفقرة الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني على أن الوكالة تنتهي (بوفاة الوكيل او بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيـه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل).

مما تقدم يتبين لنا وجود تعارض بين الفقره "ب" من المادة (11) من القانون المعدل للأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، ونص الفقرة الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني؛ إذ أن النص الأول يقضي بأن وفاة الوكيل لا تؤدي لانتهاء الوكالة إذا تعلق بها حق للغير وعلـى دائـرة تـسجيل الاراضي القيام باتمام معاملة البيع او الفراغ لاسم المشتري، بينما يقضي النص الثاني بانتهاء الوكالة في حال وفاة الوكيل أو خروجه عن الاهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير.

وفي هذا الصدد فإنني أرى تطبيق النص الاول كونه نص خاص يقتصر على الأموال غير المنقولة بينما النص الثاني نص عام يطبق على الأموال المنقولة وغير المنقولة والخاص يقيد العام.

لقد ميز المشرع الاردني في المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بـالأموال غيـر المنقولـة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958 بين ما إذا تعلق بالوكالة غير القابلة للعزل حق للغير أو حق للوكيل، حيث نص على أن وفاة الوكيل لا تؤثر على الوكالة غير القابلة للعزل المتعلق بها حق للغير، وفي هذه الحالة تقوم دائرة تسجيل الاراضي والمساحة بإتمام معاملة البيع لاسم المشتري، بينما لم ينص المشرع على حالة وفـاة الوكيل في الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل ،وفي هذه الحالة فإنه يتم تطبيق الفقره الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني والتي تقضي بانتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية.

وهنا أرى ضرورة تدخل المشرع بإجراء التعديل اللازم بحيث تأخذ الحالتين ذات الحكم وهو عدم انتهاء الوكالة بوفاة الوكيل، سواء تعلق بالوكالة حق للغير او حق للوكيل، وذلك للأسباب التالية:

(1) كلا الحالتين تعلق بهما حق وبالتالي فإن الأمر يقتضي توفير الحماية لصاحب الحق وكيلا كان ام من الغير.

(2) إن الاختلاف في الحكم بين الحالتين مدار البحث قد يؤدي الى نتائج متناقضة ولتوضيح ذلك أقول: ماذا لو كانت الوكالة الواردة على عقار قد تعلق بها حق للغير وحق للوكيل إذ إن الوكالة قد تصدر لصالح الوكيل والغير، وقد ورد في حكم لمحكمة التمييز الأردنية ما يلي[25]: (إن الوكالة صدرت لوجود حقوق والتزامات وديون مترتبة بذمة الموكل لصالح الوكيل واخرين ومضمونها يتعلق بأموال غير منقولة يجعلها وفقا لنص المادة (863) من القانون المدني غير قابلة للعزل ....) وفي هذه الحالة فإن وفاة الوكيل تؤدي إلى انتهاء الوكالة في الجزء الذي تعلق به حق الوكيل، وتبقى الوكالة في الجزء الذي تعلق به حق الغير.

(3) إن غالبية الوكالات الواردة على أموال غير منقولة والمنظمة لدى الكتاب العدل يتعلق بها حق للوكيل وإن كثير من الأشخاص قد اشترى الكثير من العقارات خلال الفترة التي نشطت فيها تجارة العقارات بموجب وكالات غير قابلة للعزل تعلق بها حق لهم، فكيف يمكن لنا أن نتصور حال ورثته بعد وفاته فيكون قد فارق الحياه وبفراقه انتهت الوكالة او الوكالات غير القابلة للعزل ويقتصر حقهم على المطالبة بما دفعه مورثهم للموكل استناداً للمادة (297) من القانون المدني الأردني ، أما بخصوص الوكالات التى يتعلق بها حق للغير فهي من القلة بمكان وقد حاولت الاستفسار عن ذلك من خلال العديد من الكتاب العدل فأعلموني أن الواقع العملي يقتصر في كثير من الحالات على الوكالات التى يتعلق بها حق للوكيل بل أن البعض منهم افاد بانه لم يسبق له أن نظم وكالة يتعلق بها حق للغير.

أما بخصوص فقدان الوكيل للأهلية فان المشرع لم ينص في الفقره (ب) من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 على حالة فقدان الوكيل للأهلية، وبذلك يكون النص قد ميز بين حالة الوفاة وحالة فقدان الاهلية بالنص على الاولى دون الثانية حيث تكون الوكالة واجبة التنفيذ اذا تعلق بها حق الغير في حالة وفاة الوكيل، أما بخصوص فقدانه الأهلية فطالما لم ينص على ذلك في المادة مدار البحث فان الأمر يقتضي الرجوع لنص المادة (4/862) من القانون المدني والتي تقضي بأن الوكالة تنتهي بوفاه الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق للغير وإن على الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية، فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل.

يتبين مما تقدم ان مركز الغير الذي تعلق حقه بالوكالة يكون في وضع أفضل في حال وفاة الوكيل عنه في حال فقدان الوكيل الأهلية إذا كانت الوكالة واردة على اموال غير منقولة، ولا يخفى ما في الأمر من عدم انسجام تشريعي، وفي هذا المقام فإنني أقترح على المشرع الاردني تعديل نص م 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 بإضافة حالة فقدان الأهلية أي أن تكون الوكالة واجبة التنفيذ في حال فقدان الوكيل الأهلية إذا تعلق بها حق للغير أو للوكيل.

النتائج والتوصيات

1 -تختلف القواعد القانونية التي تحكم الوكالة غير القابلة للعزل بين ما إذا كانت واردة على أموال منقولة أو أموال غير منقولة ، ففي الحالة الأولى فهي محكومة بنص المادتين (862، 863) من القانون المدني الأردني، بينما في الحالة الثانية فهي محكومة بالإضافة لهذين النصين بنص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته.

2 - ميز المشرع الأردني بين أثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية، وأثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل.

3 - تنتهي الوكالة في حالة وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية ويستثنى من ذلك حالة أن تعلق بالوكالة حق الغير. ولم ينص المشرع على استثناء حالة الوكالة الصادرة لصالح الوكيل وفي هذا الصدد فإنني اقترح على المشرع الأردني تعديل الفقرة الثالثة من المادة (862) من القانون المدني الأردني ليشمل الاستثناء حالة صدور الوكالة لصالح الوكيل.

4 -تنتهي الوكالة بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية، ولو تعلق بالوكالة حق للغير أو حق للوكيل إذا كانت الوكالة واردة على أموال منقولة، وهذا يترتب عليه هدر لحق الغير وحق الخلف العام للوكيل؛ إذ أن انتهاء الوكالة بوفاة الوكيل بالرغم من تعلق الحقوق بها يمس هذه الحقوق، وهنا أقترح على المشرع الأردني تعديل نص الفقرة الرابعة من المادة (862) من القانون المدني الأردني بالنص على عدم انتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو بفقدانه الأهلية إذا تعلق بها حق للوكيل أو حق للغير.

5 -لم يتناول المشرع الأردني حالة وفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية إذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وهنا فان الأمر يقتضي الرجوع لنص الفقرة (3) من المادة (862) من القانون المدني الأردني، والتي تنص على أن الوكالة تنتهي بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير، واستناداً لهذا النص فان الوكالة تنتهي بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية اذا كانت الوكالة لمصلحة الوكيل؛ إذ أن الاستثناء الذي ورد بالنص والذي يقضي بأن الوكالة لا تنتهي بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية هو فقط في حالة أن تعلق بالوكالة حق للغير.

وهنا فأنني أقترح على المشرع الأردني تعديل القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة 1958 وتعديلاته بحيث لا تنتهي الوكالة في حالة وفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية اذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل.

6- لقد ضمّن المشرع الأردني التعديل الصادر أثناء إعداد هذا البحث حذف عجز الفقرة "ب" من المادة "11" من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958، والذي يقضي

بأنه لا يدخل في حساب الخمس سنوات – والتي أصبحت سنة وفق التعديل – أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه.

إن هذا التعديل بحذف النص مدار البحث أمر منتقد؛ إذ لا يعقل أن يتحمل الغير الذي تعلق حقه بالوكالة أو الوكيل الذي نظمت الوكالة لصالحه التأخير الناتج عن دائرة تسجيل الأراضي والمساحة، وبالتالي فإنني أقترح على المشرع الأردني إعادة النص المحذوف وعدم حساب أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه.

7 – يتعارض نص م 11/ب من القانون المعدل للأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته مع نص م 4/862 من القانون المدني الأردني حيث يقضي النص الأول بأن وفاة الوكيل لا تؤدي لانتهاء الوكالة إذا تعلق بها حق للغير، بينما يقضي النص الثاني بانتهاء الوكالة في حالة وفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، وفي هذا الصدد فأنني أرى تطبيق النص الأول كونه نص خاص يقتصر على الأموال غير المنقولة بينما النص الثاني نص عام يطبق على الأموال المنقولة وغير المنقولة والخاص يقيد العام.

لقد ميز المشرع الأردني في م 11/ب من القانون المعدل للأموال غير المنقولة أعلاه بين ما إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو حق للوكيل حيث نص على أن وفاة الوكيل لا تؤثر على الوكالة غير القابلة للعزل المتعلق بها حق للغير، بينما لم ينص على حالة وفاة الوكيل في الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة، إذا كانت لصالح الوكيل وفي هذه الحالة فإنه يتم تطبيق الفقرة الرابعة من المادة 862 من القانون المدني الأردني والتي تقضي بانتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية، وفي هذا الصدد فإنني أقترح على المشرع الأردني إجراء التعديل اللازم بحيث لا تنتهي الوكالة غير القابلة للعزل بوفاة الوكيل اذا تعلق بها حق للوكيل وفي هذه الحالة ينتقل الحق للخلف العام.

8– لم ينص المشرع في م 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958وتعديلاته على حالة فقدان الوكيل للأهلية، مما يقتضي الرجوع لنص المادة 4/862 من القانون المدني والتي تقضي بأن الوكالة تنتهي بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق للغير، وبذلك فان مركز الغير الذي تعلق حقه بالوكالة يكون في وضع أفضل في حالة وفاة الوكيل عنه في حالة فقدانه الأهلية إذا وردت الوكالة على أموال غير منقولة، إذ أن وفاة الوكيل لا تنهي الوكالة إذا تعلق بها حق للغير وذلك بالاستناد لنص الفقرة "ب" من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم "51" لسنة 1958 وتعديلاته، بينما فقدان الوكيل الأهلية يؤدي لانتهاء الوكالة ولو تعلق بها حق الغير بالاستناد لأحكام الفقرة الرابعة من المادة 862 من القانون المدني الأردني ، وفي هذا الصدد فإنني أقترح على المشرع الأردني تعديل نص م 11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم51 لسنة 1958 بإضافة حالة فقدان الأهلية بحيث لا تنتهي الوكالة بفقدان الوكيل للأهلية وتكون واجبة التنفيذ إذا تعلق بها حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل.

الهوامش

(1) د.عدنان ابراهيم السرحان و نوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الإلتزمات) دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع،2005 صفحة (222).

(2) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، صفحة (667) .

(3) تمييز حقوق رقم 1993/1487 تاريخ 1994/4/21 صفحة (864) من مجلة نقابة المحامين لسنة1996.

(4) د. جورج حزبون حزبون، أثر تعارض مصالح الاطراف على إنهاء عقد الوكالة التجارية في القانون الأردني، ط1، 1992، ص 14.

(5) إسحاق احمد علي، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، 2000، صفحة (481).

(6) تمييز حقوق 1986/492 تاريخ 1986/6/23، المنشور على صفحة 1999 من مجلة نقابة المحامين لسنة1988.

(7) عبد الرحيم أبو قمر، الوكالة غير القابلة للعزل، بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني، 1994، صفحة32.

(8) محمود زكي شمس، الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سوريا والتشريعات العربية المقارنة، مطبعة الداودي، دمشق، ط 1، 2001، صفحة 681.

(9) وقد تضمن التعديل كذلك زيادة مدة الخمس سنوات المنوه عنها في المادة "11" لتصبح عشر سنوات في الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع حيث تنص الفقرة ز/1 من ذات المادة على ما يلي: (الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً او نزولاً أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات).

(10) تمييز حقوق رقم (1998/61) تاريخ 1998/3/3 المنشور على الصفحة (3577) من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998.

(11) د.عوض الزعبي،المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر والتوزيع، 2003، ط2 ، صفحة 537.

(12) د.علي فارس فارس، سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، ط(1)، 2004، صفحة 174.

(13) انظر حول الموضوع د. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط1، 1993 ص 280.

(14) تمييز حقوق رقم (2002/2316) تاريخ 2002/10/13 منشورات عدالة.

(15) د. ياسين الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني، اثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزام، الناشر الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنـــشر والتوزيـــع، 2003، صفحة(694)، د.عبد القادر الفار، إحكام الالتزام، أثار الحق في القانون المدني، دار الثقافــة للنــشر والتوزيع، 2005، صفحة 232، د. عبد الرحمن جمعه الحلاحشة، الوجيز في شرح القانون المــدني الأردني اثار الحق الشخصي، إحكام الالتزام، دار وائل للنشر والتوزيع، 2006، صفحة 654.

(16) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، جزء 3، صفحة 1001- 1002.

(17) تمييز حقوق رقم 1993/595 (هيئة عامه) تاريخ 1995/1/8 المنشور على الصفحة رقم 1280 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1995.

(18) يلاحظ أن محكمة التمييز الأردنية قد أستخدمت مصطلح " مدة صلاحية" بدلاً من " موعد سقوط" الذي درج الفقه على تسميته بهذا الأسم ، أنظر الى المراجع المنوه عنها في الهامش رقم (14) وكذلك أنظر د. سليمان مرقس، مصادر الألتزام وآثاره وأوصافه وانتقاله وانقضاؤه والنظرية العامة في الأثبات، المطبعة العالمية، 1964، ص 873 ، د. جلال علي العدوي، أحكام الألتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار الجامعه، دون سنة نشر، ص 405- 406.

(19) تمييز حقوق رقم 2002/2316 تاريخ 2002/10/13 منشورات مركز عدالة.

(20) للاطلاع على زيادة النشاط في القطاع العقاري انظر النشرات الصادرة عن مديرية الأراضي والمساحة للسنوات 2003، 2004، 2005، 2006.

(21) د. غازي ابو عرابي، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، مجلة دراسات، تصدر عن عمادة البحث العلمي، الجامعه الاردنية، العدد2، تشرين الثاني 2004، ص338.

(22) المواد (1150-1167) من القانون المدني الأردني.

(23) المواد (1168- 1170) من القانون المدني الأردني.

(24) المواد (8-10) من قانون ملكية الطوابق والشقق وتعديلاته رقم (25) لسنة 1968.

(25) تمييز حقوق رقم (1998/61) تاريخ 1998/3/3 المنشور على الصحيفة (3577) من مجلــة نقابــة المحامين لسنة 1998.

المصادر والمراجع

إسحاق أحمد حمدان علي، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، 2000.

جلال علي العدوي، أحكام الإلتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، بدون سنة طبع.

جورج حزبون حزبون، أثر تعارض مصالح الأطراف على انهاء عقد الوكالة التجارية في القانون الأردني، ط1، 1992.

سليمان مرقس، مصادر الألتزام وآثاره وأوصافه وأنتقاله وانقضاؤه والنظرية العامة في الأثبات، المطبعة العالمية، 1964.

عبد الرحمن جمعه الحلاحشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني اثار الحق الشخصي. أحكام الإلتزام، دار وائل للنشر والتوزيع، 2006.

عبد الرحيم ابو قمر، 1994، الوكالة غير القابلة للعزل بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الثالث.

عبد القادر الفار، أحكام الإلتزام، أثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005.

عدنان إبراهيم السرحان ونوري حمد خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الإلتزمات) دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005.

علي فارس فارس، سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2004.

عوض الزعبي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2003.

غازي أبو عرابي، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، مجلة دراسات، عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، العدد 2، تشرين ثاني 2004.

محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماه، منشأة المعارف بالاسكندرية، تنقيح المستشار محمد علي سكيكر والمستشار معتز كامل مرسي، 2005.

محمد يوسف الزعبي، العقود المسماه، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط1، 1993.

محمود زكي شمس، الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سوريا والتشريعات العربية المقارنة، مطبعة الداودي، دمشق، ط1، 2001.

ياسين الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني، أثار الحقوق الشخصية احكام الالتزام، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، 2003.

مجلة نقابة المحامين الأردنية

النشرات الصادرة عن مديرية الأراضي والمساحة للسنوات 2004، 2005، 2006.